ГАЙД ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ · ИЮЛЬ 2026

Как обезопасить свое имущество

Квартиру можно потерять не только из-за пожара, а из-за поддельной доверенности, спора с наследниками, развода или чужих долгов. Спасает грамотная юридическая защита — и в большинстве случаев она бесплатна.

01 Мошенничество 02 Развод 03 Наследники 04 Долги и банкротство

01

УГРОЗА

Мошенничество

КАК ЭТО РАБОТАЕТ

- Звонок от «службы безопасности банка» или «следователя» — под давлением жертва сама оформляет доверенность или называет код из смс
- Поддельные доверенности, документы, чужая электронная подпись
- С июля 2026 — новый риск через биометрию: взлом «Госуслуг», кража биометрических данных, фишинг

ГЛАВНЫЙ ИНСТРУМЕНТ ЗАЩИТЫ · БЕСПЛАТНО, 5–10 МИН

Заявление о невозможности регистрации перехода права без личного участия собственника (ст. 36 ФЗ-218). Подается через МФЦ, Росреестр или «Госуслуги». После этого любую сделку с квартирой заблокируют, пока собственник не придет лично с паспортом.

Закон

Мошенничество, лишившее человека права на единственное жилье — ч. 4 ст. 159 УК РФ

Не передавать оригиналы «для проверки»

Не называть коды из смс

Раз в несколько месяцев — выписка из ЕГРН

02

УГРОЗА

Брак и развод

По ст. 34 СК РФ все, что куплено в браке, — совместная собственность, делится 50/50 независимо от того, кто сколько зарабатывал. Долги делятся так же.

Что делать сейчас

хранить чеки и выписки, подтверждающие происхождение денег на покупку

Брачный договор

До свадьбы или в любой момент брака, у нотариуса

Закрепляет: конкретное имущество — личная собственность одного из супругов

Соглашение о разделе имущества

В браке или после развода

То же самое, но для уже имеющегося имущества

Целевой договор дарения денег

При покупке на деньги родителей

Купленная на эти деньги квартира — личная, а не совместная собственность

Нюанс: брачный договор нельзя составить так, чтобы один супруг оказался в «крайне неблагоприятном положении» — суд признает его недействительным. Для ипотечной квартиры нужно согласие банка.

03

УГРОЗА

Споры наследников

Без завещания имущество делится по закону, по очереди (дети, супруг, родители — первыми). Срок на принятие наследства — 6 месяцев; пропуск почти всегда означает потерю права.

	Завещание	Наследственный договор
Когда наследники узнают условия	После смерти	При жизни — договор двусторонний
Риск оспаривания	Выше («не понимал, что делал»)	Ниже — условия согласованы заранее
Возможности	Базовое распоряжение имуществом	+ душеприказчик, условия ухода, право пожизненного проживания

Что делать сейчас

если завещания нет — оформить хотя бы базовое. При сложной семейной ситуации — обсудить с нотариусом наследственный договор

Когда выбрать наследственный договор: несколько браков или детей от разных браков, есть бизнес-активы, важно избежать конфликта после смерти.

04

УГРОЗА

Долги и банкротство

Ст. 446 ГПК РФ и ст. 213.25 закона о банкротстве защищают единственное жилье от взыскания (исполнительский иммунитет). Но есть три исключения.

01 **Жилье в ипотеке или залоге**

Иммунитет не действует, банк вправе взыскать

02 **«Роскошное» жилье**

Суд обязывает продать, купить взамен скромное, разницу — кредиторам (критерии — в обзоре ВС от 18.06.2025)

03 **Искусственно созданный статус «единственного»**

Сделки с родственниками за 3 года до банкротства почти всегда оспариваются, имущество возвращают в конкурсную массу

Что делать сейчас

не переоформлять имущество на родственников «заранее». При риске банкротства — обсуждать реструктуризацию заранее, не постфактум

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЗАЩИТА

Титульное страхование

Страховка не от пожара, а от потери права собственности. Защищает не саму квартиру, а право владеть ею. Если сделку признают недействительной — из-за подделки документов, «внезапного» наследника, прав детей или бывшего супруга, — страховая компенсирует стоимость жилья.

Когда оформлять

- Покупка на вторичном рынке, особенно с частой сменой владельцев
- Покупка на торгах или у банкрота
- Сомнения в «чистоте» продавца или посредника

Важно: не покрывает случаи, когда покупатель сам знал о нарушениях. Это дополнение к проверке чистоты объекта, а не замена ей.

ЧЕК-ЛИСТ

Что сделать уже сегодня

- [ ] Подать заявление о невозможности регистрации без личного участия — бесплатно, через МФЦ/«Госуслуги»
- [ ] Проверить и при необходимости обновить завещание; в сложной ситуации — обсудить наследственный договор
- [ ] В браке — обсудить брачный договор или соглашение о разделе имущества
- [ ] При покупке на вторичке — рассмотреть титульное страхование
- [ ] Не называть коды из смс и не передавать оригиналы документов по телефону
- [ ] Сохранять документы о происхождении денег на покупку жилья

НУЖНА ПОМОЩЬ?

Не уверены, какой инструмент нужен именно вам?

Platinum City поможет проверить юридическую чистоту сделки и подскажет, к какому специалисту обратиться.

+7 (977) 137-97-79

platinumcity.ru Telegram

КАТАЛОГ НОВОСТРОЕК

Все ЖК Москвы и Подмосковья в одном месте

Застройщик, район, класс и срок сдачи по каждому комплексу. Цены по комнатности, динамика цены метра и сравнение с соседними ЖК — за номер телефона. Для покупателя бесплатно: нам платит застройщик.

Открыть каталог ›

go.platinumcity.ru/katalog

Реклама. ИП Муратова О. В., ОГРНИП 323774600326397. Агентство недвижимости, не застройщик.